Ahora Mismo Usted Es Un Consumidor

La ley requiere que todo los agentes de venta de casa lleven a cabo ciertas reglas básicas cuando esté tratando con un comprador o un vendedor de cualquier propiedad. Los servicios que a usted le pueden ofrecer el representante de bienes y raíces al "nivel de consumidor":

- ✔ Llevar a cabo actos necesarias y lo acostumbrado para asistirle en la compra o venta de una propiedad;
- ✔ Llevar acabo actos de buena fe y con cuidado razonable;
- ✔ Ser responsable por el dinero o de otra propiedad usted ponga bajo su cargo del el o ella; y
- ✔ Poner de su conocimiento "hechos materiales adversos" que están dentro del conocimiento del agente autorizado. Incluye hechos que podrían afectar de manera significante el deseo o el valor de la propiedad a una persona razonable y hechos que podrian indicar a una persona razonanble que una de la partes no pueden, o no podrán, cumplir sus obligaciones que están dentro del contrato. (Nota; La ley de Idaho excluye impactos "psicológicos" que vienen de esta apertura requerida. Vease sección 55-2701, Idaho Código).

Recuerde!

Si usted no firma un contrato en escrito para Representación de Agencia, usted no va ser representado en ninguna manera.

Al menos hasta que ud. admita un acuerdo por esctrito con la agencia representante, ud. es considerado un "Consumidor" ya de la agencia, y la propia agencia no va actuar como su representante. Como consumidor, usted no debe esperar que la agencia o su representante promueva su mejor interés y mantener su información confidencial de regatear.

Cuando usted hable con un representante que representa a una de las partes del otro lado de la transacción, (por ejemplo, usted está buscando comprar la propiedad y el representante representa al vendedor), usted debe de asumir que cualquier información que usted provea será compartida con la otra persona.

Representación de Agencia.

Si es ofrecida por la Agencia de venta de propiedad, usted debe poner un acuerdo por escrito para "Representación de la Agencia" solamente que la agencia y sus representantes actuan como "Agente". La ley de Idaho autoriza tres tipos de Representación de Agencia.

Agencia Sencilla

Si usted pone un acuerdo por escrito para Representación de Agencia, usted, como cliente, puede esperar de la agencia de bienes y raíces, promover los siguiente servicios, en adición a sus obligaciones básicas requeridas a todos los representantes;

- ✔ Llevar a cabo los términos de acuerdo por escrito con la experiencia y el cuidado que se require;
- ✔ Promover su mejor interés, actuar con buena fe, honestidad y trato justo.
  - **Si usted es el vendedor**, *incluye buscar un comprador para su propiedad a un precio, bajo términos y condiciones aceptables para usted, y en adelante asistir en la negociaciones; y hacer una petición por escrito, pedir pruebas razonables de la habilidad financiera de un posible comprador de la propiedad;*
  - **Si usted es el comprador**, *incluye buscar una propiedad para comprar a un precio, con términos y condiciones aceptables, y en adelante asistir en la negociaciones; cuando sea apropiado, aconsejarle para obtener inspecciones profesionales de la propiedad, o consejos de impuestos, legal y profesional;*
- ✔ Conservar la confidencialidad informativa de ofertas, ya incluida después que la representación haya terminado.

Agencia Doble Limitada

Al tiempo que, usted acepta la Representación de la Agencia, podriá pedirsele dar su consentimiento por escrito permitiendo a la agencia que lo representa, los dos, usted y la otra parte de la transacción. Está situación de "agencia doble", occure cuando, por ejemplo, la agencia respresenta a usted , y al vendedor, y tambien representa al comprador quien puede estar interesado en comprar su propiedad. ***Cuando ésto occure, es necesario que la agencia de representación de ventas sea "limitada", porque un comprador y el vendedor han construido conflictos de interés. Más significante, el comprador típicamente quiere la propiedad al precio más bajo, Mientras el vendedor quiere el precio más alto.*** Como un "agente doble limitado" la agencia y sus representantes no pueden inclinarse en representación de un cliente sobre el otro, y no pueden dar información confidential al cliente del conocmiento del precio negociable, los términos y las facturas que motivan al cliente/comprador o al cliente/vendedor.

Como sea, la agencia debe de alguna manera promover los mejores intereses de las dos partes, llevar acabo los términos del acuerdo de representación por escrito y cuidado, como también las obligaciones requeridas por la ley. Compradores y vendedores con frecuenacia dan su aprobación a la agencia doble limitada: los compradores no quieren que la agencia se vea resignada en la búsqueda de propiedades adecuadas, y los vendedores no quieren que la agencia se vea resignada a la búsqueda de compradores. Asi, cuando las dos partes acuerdan por escrito, la agencia puede representar legalmente, al comprador y al vendedor en la misma transación, pero solamente como un **"agente doble limitado"**.

Agencia Doble Limitada Con Agentes Asignados

En algunas situaciones, un agencia que he obtenido consentimiento para representar ambas partes como agencia doble limitada puede asignar a un representante individual ("asociado de ventas") para actuar solamente en representación de cada parte. (La agencia debe tener una póliza en la oficina que le asegure que las confidecian del clientes están protegidas). Cuando éste es el caso, el asociado de ventas, o "agente asignado", no está limitado por la relaciones que la agencia tenga con la otro parte, pero si tiene la obligación de promover el mejor interés del cliente que el o ella esté asignado a representar, incluyendo negociar el precio. El agente de bienes y raíces designado (el corredor que supervisa al asociado de ventas de la compañia de bienes y raíces) sigue siendo un agente doble limitado para ambos clientes, y aseguran que el agente asignado cumpla las obligaciones de sus respectivos clientes.

CONOCIMIENTO DE RECIBO

Su firma abajo indica solamente que recibió este folleto de la Commision de Bienes Y Raíces de Idaho titulado Ley de Agencia en Idaho. Cada corredor va a mantener su firma y la fecha archivado por el comprador y vendedor recibimiento de aviso de la ley de Agencia. 54-2085

Firma *Fecha*

Firma *Fecha*

Lo Que Usted Debe Encontrar En Caulquier Acuerdo de Representación de Agencia

Caulquier tipo de reprensentación que usted eliga, del acuerdo, a usted debe contestar las siguientes preguntas:

- Cómo y cuándo será pagado el corredor (representante)?
- Por Cuánto tiempo estoy obligado a este contrato?
- Qué pasa cuando se termina la transacción?
- Cómo puedo terminar el acuerdo (contrato)
- Puedo trabajar también con otras compañias de Bienes Y Raices durante este contrato? Que pasará si decido vender o comprar por mi mismo?
- Estoy de acuerdo que el corredor puede representar a mi y a otra persona en el mismo contrato?

Representantes de Bienes Y Raíces No Son Inspectores

Aúnque usted tiene un acuerdo por esrito para representación de agencia, usted no debe esperar que el corredor o sus representante conduzca una inspección independiente de la propiedad, o verifique declaración independiente o declaración hechas por otras partidas en la transacción y otra fuente de confianza (como avalúo, inspector de casa, o tasador del condado). ***Representantes de Bienes Y Ríaces están autoriazados de usar declaciones de sus clientes o terceras partes.*** Si la condición de la propiedad es importante para usted, usted debe ocupar un profesional apropiado, como inpector de casa, agrimensor, o ingeniero.

Acta de Reprensentación del Corredor del Estado de Idaho

Las obligaciones especificas de un Corredor de Bienes Y Raíces a sus representantes a los consumidores o clientes estan definidos en "La Acta de Reprensentación del Corredor del Estado de Idaho, en secciones 54-2052 del Código de Leyes de Idaho, et seq.

Cuando usted firma un convenio de Compra Y Venta, como comprador o vendedor , le van a pedir que usted confirme:

1) Que le dieron este folleto, y que usted a leido y entendido el contenido; y

2) La relación de Agencia de Representación, si acaso, existe entre usted y la compañia del corredor.

Gastos asociados de esta publicación estan disponisbles en la Commisión de Bienes Y Raices del Estado de Idaho en acuerdo de sección de 60-202, I.C.-9-1-04/5k/429.

Si tiene una pregunta sobre esté folleto, por favor de contactar:

Idaho Real Estate Commission
633 N. 4th Street
P.O. Box 83720
Boise, ID 83720-0077
(208) 334-3285
Llamar gratis en Idaho (866) 447-5411
Fax (208) 334-2050
TRS (800) 377-3529
www.idahorealestatecommission.com

LA LEY DE AGENCIA EN IDAHO

Un corredor y sus represtantes, pueden proveer a los compradores y vendedores en servicios valiosos, como en forma de servicios al consumidor, o aun nivel más de serivico de Representación. Los servicios que usted puede esperar depende en la relación que usted escoja con la compañia del corredor.

Efectivo 1 de Julio, 2004